

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 50  
Zentrale Schlichtungsstelle  
8, Buchfeldgasse 6, 1082 Wien  
Tel.: 43-89-61/Kl.22 und 21  
Durchwahlmöglichkeit

EINGEGANGEN

13. Okt. 1980

Erl. ....

Wien, 1980 10.06

50 - Schli 1/79  
Wien, 21., Pilzgasse 30 id.m. Leopoldauer Str. 33

6272/82

5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

**E n t s c h e i d u n g**  
Spruch:

Gemäß § 26 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr.417/75, geändert durch Art.VIII, BGBl.Nr. 20/1978, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes, zuletzt geändert durch Art. XIX des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 51/1976, über Antrag der Liegenschaftseigentümer lt. Blatt 2 u. 3 die auch gleichzeitig die Wohnungseigentumsbewerber sind, alle außer Hermine Pratscher (Stg. II/4) vertreten durch Herrn RA Dr. Walter Lettenmayer

~~und unter Beiziehung~~

Liegenschaft der Liegenschaft in Wien 21., Pilzgasse 30 id.m. Leopoldauer Str. 33, Kat.Gen. Donauefeld  
EZ. 3

wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung Blatt 4-7 ) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit 2.164 festgesetzt.

RA 50 - SD 46

Das Gut  
mit der  
riellen A  
Begläubigungsvertrag

Bezirksgericht Wien 21. Bezirk  
Wien 21., Gerichtsschasse Nr. 6

*Alm*

Eigentümerliste

für das Haus Wien 21., Pilzgasse 30/ Leopoldauerstraße 33

Gp.Nr.	
1/1	Hauswart derzeit Monika Kramarik
2	Heinrich Kugler
3	Alois Keiml
4	Dipl.Ing. Edith Leitner
5	Rudolf Einwögerer
6	Roger Novak
7	Herbert Hans Stasta
8	Elfriede Eggenbergner
9	Ingrid Kotheil
10	Hildegard Schwetz
11	Franziska Picka
1	Franz Stika
2	Edeltraut Lopez
3	Ing. Helmut Kroneder
4	Hermine Pratscher
5	Josef Marko
6	Werner Petermann
1/1	Hermine Kubica
2	Ernst Beihser
3	Dkfm. Erich Konstantin



Op.Nr.	
III/4	Wolfgang K ö g l e r
" 5	Helga B o r s k y
" 6	Adrian W e i n h o l d
IV/1	Peter P l a n k
" 2	Herbert H o l u b e c
" 3	Eduard K o n c z e r
" 4	Kurt S a m m e r
" 5	Rudolf Z i e g l e r
" 6	Gerda L e r c h
" 7	Karl S c h w i n g e n s c h r o t
" 8	Wilhelm K r a p f e n b a u e r
" 9	Barbara N e h r
" 10	Walter K o w a l c i k
17	Gerda J a n o s c h y

Geschäfts- T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- wert/m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
	Haus 1				
EG/1	Whg.	68,96			
	K.Abt. 1	3,33			
				Hauswert	
				gem. Eigentum	
1/2	Whg.	60,03	0,98	59	
	K.Abt. 2	3,15	0,30	1	63
	KFZ-Stellpl. 1	11,52	0,30	3	
1/3	Whg.	58,65	0,95	56	58
	K.Abt. 3	5,54	0,30	2	
2/4	Whg.	60,03	0,98	59	60
	K.Abt. 4	4,34	0,30	1	
2/5	Whg.	58,65	0,98	57	58
	K.Abt. 5	4,65	0,30	1	
3/6	Whg.	60,03	0,95	57	58
	K.Abt. 6	4,80	0,30	1	
3/7	Whg.	58,81	0,95	56	57
	K.Abt. 7	4,62	0,30	1	
4/8	Whg.	50,02	0,95	48	51
	Terr.	10,34	0,24	2	
	K.Abt. 8	3,20	0,30	1	
4/9	Whg.	49,77	0,95	47	52
	Terr.	10,45	0,24	3	
	K.Abt. 9	5,46	0,30	2	
EG/10	Whg.	38,63	0,95	37	40
	Terr.	7,40	0,24	2	
	K.Abt. 10	4,40	0,30	1	



Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- wert/m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
06/11	Whg.	38,18	0,95	36	
	Terr.	7,48	0,24	2	
	K.Abt. 11	4,62	0,30	1	39
<u>Haus 2</u>					
06/1	Whg.	49,98	0,90	45	46
	K.Abt. 1	4,48	0,30	1	
1/2	Whg.	90,57	0,98	89	90
	K.Abt. 2	4,48	0,30	1	
2/3	Whg.	90,81	1,0	91	
	K.Abt. 3	6,09	0,30	2	96
	KFZ-Stellpl. 2	11,52	0,30	3	
3/4	Whg.	90,57	1,0	91	92
	K.Abt. 4	3,36	0,30	1	
4/5	Whg.	90,57	0,98	89	90
	K.Abt. 5	3,36	0,30	1	
06/6	Whg.	56,75	1,10	62	
	Terr.	20,48	0,22	5	
	Terr.	8,51	0,22	2	72
	Terr.	7,73	0,22	2	
	K.Abt. 6	4,34	0,30	1	
<u>Haus 3</u>					
06/7	Whg.	51,48	0,90	46	47
	K.Abt. 1	4,48	0,30	1	
1/2	Whg.	92,08	0,98	90	
	K.Abt. 2	4,48	0,30	1	94
	KFZ-Stellpl. 4	11,52	0,30	3	

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- wert/m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
2/3	Whg.	92,32	1,0	92	94
	K.Abt. 3	6,09	0,30	<u>2</u>	
3/4	Whg.	92,08	1,0	92	93
	K.Abt. 4	3,36	0,30	<u>1</u>	
4/5	Whg.	92,08	0,98	90	91
	K.Abt. 5	3,36	0,30	<u>1</u>	
20/6	Whg.	57,55	1,10	63	73
	Terr.	20,88	0,22	5	
	Terr.	8,64	0,22	2	
	Terr.	7,73	0,22	2	
	K.Abt. 6	4,34	0,30	<u>1</u>	
20/1	<u>Haus 4</u>			59	60
	Whg.	68,70	0,86	<u>1</u>	
1/2	K.Abt. 1	2,60	0,30	53	54
	Whg.	57,33	0,93	<u>1</u>	
1/3	K.Abt. 2	3,20	0,30	67	60
	Whg.	57,33	0,95	<u>1</u>	
2/4	K.Abt. 3	4,65	0,30	67	71
	KFZ-Stellpl. 3	11,52	0,30	<u>3</u>	
	Whg.	70,40	0,95	54	
2/5	K.Abt. 4	3,64	0,95	<u>1</u>	55
	Whg.	57,33	0,30	67	
2/5	K.Abt. 5	3,64	0,95	<u>1</u>	68
	Whg.	70,40	0,30	67	
2/5	K.Abt. 5	3,64	0,95	<u>1</u>	68
	Whg.	70,40	0,30	67	





Rechnungs-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche, m <sup>2</sup>	Nutzwert/m <sup>2</sup>	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
3/6	Whg.	57,33	0,95	54	55
	K.Abt. 6	3,64	0,30	<u>1</u>	
3/7	Whg.	70,40	0,95	67	68
	K.Abt. 7	3,30	0,30	<u>1</u>	
4/8	Whg.	57,33	0,93	53	54
	K.Abt. 8	3,30	0,30	<u>1</u>	
4/9	Whg.	70,40	0,93	65	66
	K.Abt. 9	4,69	0,30	<u>1</u>	
23/10	Whg.	48,31	0,95	46	49
	Terr.	9,82	0,24	2	
	K.Abt. 10	2,86	0,30	<u>1</u>	
23/11	Whg.	49,08	0,95	47	50
	Terr.	9,82	0,24	2	
	K.Abt. 11	2,86	0,30	<u>1</u>	
				Nutzwertsumme:	2164

daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile: 2164 ✓

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller beehrten mit Schreiben vom 1979 05 31 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 1980 08 29 Zl.MA 40 - M - 104/80 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 9) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 10 u. 11 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eines pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 1980 10 06 keine folgende Einwendungen (Blatt-----) vorgebracht.



auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut  
der Bescheinigung der MA 37/21 - Pilzgasse 30/2/79 vom 1979 04 24

gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbst-  
ständige Wohnungen oder selbständige sonstige Räumlichkeiten gemäß  
§ 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet  
wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil  
letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten  
Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stell-  
plätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegen-  
schaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
34 Wohnungen Bassensbäder Büros Lagerräume Garagen mit je 1x1x1 Stellplatz Garagen mit je 2x2x2 Stellplätzen Garagen mit xxxxxx Stellplätzen	33	1 HW

auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende  
andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 ange-  
führt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und  
in Spalte 3 selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in  
Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden.  
Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Mit-  
eigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der  
Liegenschaft.

1	2	3
34 Kellerabteile Dachbodenräume 32 Balkone Terrassen 4 Loggien KFZ-Stellplätze im Freien Gartenhecke	33  12 4	1 HW

Zu KA 40 - M 104 / 80

Ermittlung der Nutzwerte/m<sup>2</sup>

für die Liegenschaft 21., Pilzgasse 30 id.m. Leopoldauer Straße 33  
EZ 3 / Donauefeld

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutzwert/m <sup>2</sup>	Begründung der Abweichung
<b>Haus 1</b>				
Wagen.	1.-4.St.	2,4,5	<u>RNW = 1,00</u>	0,98 RNW -B)
		3		0,95 RNW -B) -C)
		6,7,8,9		0,95 RNW -B) -D)
TG		<u>RNW = 0,95</u>	0,95 RNW -B) -D) +E)	
		10,11		-B) -D)
<b>Haus 2 und 3</b>				
Wagen.	EG	1	<u>RNW = 0,90</u>	0,90
		1.-4.St.		<u>RNW = 1,00</u>
		2		1,00
		3,4		0,98 RNW -D)
		5		
TG		6	<u>RNW = 1,10</u>	1,10

RNW = Regelnutzwert



Einigung	Geschoß	T.Nr.	Nutzwert/m <sup>2</sup>	Begründung der Abweichung
Haus 4 Egen.	EG	1	<u>RNW = 0,90</u> 0,86	RNW -A)
		1.-4.St.	<u>RNW = 1,00</u> 0,93	RNW -A) -C)
	TG	2	0,95	RNW -A)
		3,4,5,6,7	0,93	RNW -A) -D)
		8,9	<u>RNW = 0,95</u> 0,95	RNW -A) +E)
	Terrassen:	10, 11		Whg 10, 11 = 0,23 bzw. 0,24 d. i. 25% d. zugeh. Wohnnutzwertes
				RNW = f. Haus 3 und 2, Whg. 6 = 0,21, d. i. 20% d. zugeh. Wohnnutzwert (wegen verhältnismäßig großer Fläche)
	Stellplatz im Freien		<u>RNW = 0,30</u>	
	Kellerabteil		<u>RNW = 0,30</u>	

- Abstriche:
- A) = 5% f. tw. Lage an der Leopoldauer Str.
  - B) = 2,5% f. tw. Lage an der Pilzgasse
  - C) = 2,5% f. Lage über Durchfahrt
  - D) = 2,5% f. tw. Lage unter Terrasse, bzw. tw. unter Flachdach
- Zuschlag:
- E) = 5% f. terrassenähnliche Lage

Schadet der Zustellung an den erstgenannten Wohnungseigentumsbe-  
r, Mit- oder Wohnungseigentümer im Sinne des § 26 Abs. 3 WEG 1975  
zusammenhang mit § 36 Abs. 3 und § 26 Abs. 5 des Mietengesetzes hat  
Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975  
Wohnungseigentumsbewerber den Nutzwert seines Objektes samt all-  
gem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hier-  
für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Rechtsmittelbelehrung:  
Die Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 36 Abs. 4 des Mietenge-  
setzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich  
für diese Entscheidung nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 37 Abs. 1 des Mie-  
tesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes  
wird diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr  
aufgerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat,  
als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit  
der Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige  
Rechtsmittelfrist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in  
Kenntnis gesetzt hat.

Beauftragt an:  
Herrn RA Dr. Walter Lattenmayer  
Postfach 13, 1010 Wien (2-fach)  
gesetzliche Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer in sinngemäßer An-  
wendung der §§ 26 Abs. 5 und 36 Abs. 3 des Mietengesetzes und des § 26  
Abs. 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 z. Hdn. d. i. d. Liste Grundbuchs-  
verfahrens  
Herrn Hermine Pratscher  
Murnweg 107  
D 4300 Essen 1  
Deutschland  
zum Akt



Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung

*Macnala*  
Macnala  
Kzl. Ass.

Für den Abteilungsleiter:

*Nagl* e.h.  
Oberamtsrat